

# Meerjarenonderhoudsplan

Voorbeeld • Voorbeeld MJOP

Voorbeeldstraat 1

Amsterdam



## Inhoudsopgave

- Inleiding
- Uitleg NEN2767
- Algemene Objectgegevens
- Elementenoverzicht
- NEN2767 – Bevindingen
- Jaarplan – 2017
- Meerjarenplanning 2017 – 2026 (Hoofdgroepen)
- Meerjarenplanning 2017 – 2026 (Gedetailleerd)
- Kapitalisatie – 10 jaar

## Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot.

Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

## Werkwijze

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele conditiescore, volgens de richtlijnen zoals deze zijn vastgelegd in de NEN2767.

## Raming van kosten

De ramingen van herstel-, onderhouds-, en/of vervangingskosten zijn gebaseerd kengetallen welke zijn gekoppeld aan de database van de rapportage software. Deze kengetallen zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven en worden jaarlijks geüpdatet. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een de conditie 2 (Goed) of afwijkend indien dit vooraf is besproken met de opdrachtgever. Verbeteringen t.b.v. woon/gebruikscomfort of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden



vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

## Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering).

## Uitleg conditiescore NEN2767

Bij het bepalen van de conditie is uitgegaan van enkelvoudige gebreken. Dit houdt in dat er in de rapportage per element 1 gebrek wordt genoteerd. Dit is het gebrek met de hoogste *Ernst*. De conditiescore is "optelsom" van 3 factoren; de Ernst, de Omvang en de Intensiteit.

### Ernst

Binnen de conditiemeting is de ernst van de gebreken op 3 niveaus onderverdeeld namelijk:

Ernstige gebreken: Deze gebreken doen direct afbreuk aan de functie van het element, gebouw- of installatiedeel. (bijvoorbeeld houtrot in een kozijn)

Serieuze gebreken: Deze gebreken duiden op een veroudering van een element, gebouw- of installatiedeel, zonder daarbij de functie direct aan te tasten (bijvoorbeeld corrosie op gevelbekleding)

Geringe gebreken: Deze gebreken hebben geen invloed op het functioneren van het element, gebouw-, of installatiedeel. (bijvoorbeeld vervuiling van gevelbekleding).

### Omvang

De omvang geeft aan in welke mate het gebrek voorkomt op het element of installatiedeel.

Omvangscore	Percentage	Beschrijving
1	Minder dan 2 %	Het gebrek komt incidenteel voor
2	2 tot 10 %	Het gebrek komt plaatselijk voor
3	11 tot 30 %	Het gebrek komt regelmatig voor
4	31 tot 70 %	Het gebrek komt aanzienlijk voor
5	Meer dan 70%	Het gebrek komt algemeen voor



## Intensiteit

De intensiteit geeft aan in welke mate het gebrek waarneembaar is op het element en in welke mate het gebrek kan toenemen.

Intensiteit score	Benaming	Beschrijving
1	Laag (beginstadium)	Het gebrek is nauwelijks waarneembaar
2	Midden (gevorderd stadium)	Het gebrek is duidelijk waarneembaar
3	Hoog (eindstadium)	Het gebrek is zeer duidelijk waarneembaar en het gebrek kan niet of nauwelijks toenemen

## Conditie score

De bovengenoemde factoren vormen samen de conditie van een element zoals in de onderstaande tabel is vastgelegd.

CONDITIE SCORE NEN2767						
Gebrek	Intensiteit	Omvang				
		<2% Incidenteel	2-10% Plaatselijk	10-30% Regelmatig	30-70% Aanzienlijk	>70% Algemeen
Gering	Begin	1	1	1	1	2
	Gevorderd	1	1	1	2	3
	Eind	1	1	2	3	4
Serieus	Begin	1	1	1	2	3
	Gevorderd	1	1	2	3	4
	Eind	1	2	3	4	5
Ernstig	Begin	1	1	2	3	4
	Gevorderd	1	2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6

**Voorbeeld • Voorbeeld mjop  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

**Algemene Objectgegevens**

**Code**

Code Voorbeeld

**Object**

Naam Voorbeeld mjop  
Aantal eenheden 12  
Adres Voorbeeldstraat 1  
Postcode 1234 AA  
Plaats Amsterdam

Inspecteur M. Volmerink

Inspectiedatum 3-10-2016

**Opdrachtgever**

Klantcode Maatwerk

**Technisch**

Oppervlak 2000 m2

**Financieel**

Saldo € 5.000,00

Prijspeil 3-1-2016

BTW De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW

BTW tarief 21,0%

**Overige**

Specialistisch onderzoek Asbestverdachte materialen

Weersgesteldheid Zonnig

## Elementenoverzicht

Voorbeeld • Voorbeeld mjob

Voorbeeldstraat 1  
1234 AA Amsterdam

### Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

Code	Element	Locatie	HvhEhd	Conditie
<b>21</b>	<b>Buitenwanden</b>			
2110	Gevelconstructie metselwerk		497,00m2	2
<b>22</b>	<b>Binnenwanden</b>			
2221	Binnenwanden asbestcementplaat		12,00m2	3
<b>23</b>	<b>Vloeren</b>			
2320	Vloerconstructie beton		1,00pst	2
<b>31</b>	<b>Buitenwandopeningen</b>			
3120	Raamdorpel tegels		86,00m1	2
3120	Kozijn buiten hardhout		33,00m2	2
3120	Kozijn buiten kunststof		34,00m2	2
3131	Buitendeur kunststof		2,00st	2
<b>41</b>	<b>Buitenwandafwerkingen</b>			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol		497,00m2	3
4112	Gevelbekleding volkern		12,00m2	1
4113	Gevelbekleding asbestcementplaat		8,00m2	3
<b>46</b>	<b>Schilderwerk</b>			
4621	Buitenschilderwerk totaal		1,00pst	2
4622	Binnenschilderwerk totaal		1,00pst	3
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4711	Dakbedekking bitumen (luifels)		4,00m2	1
4711	Dakbedekking bitumen (hoofddak)		513,00m2	4
4711	Dakrandafwerking aluminium trim		143,00m1	2
<b>51</b>	<b>Warmteopwekking</b>			
5124	Schoorsteenpijp asbestcement		1,00st	5
5124	Schoorsteen metselwerk		10,00st	4
5124	Loodslabben/loketten		36,00m1	4
<b>52</b>	<b>Afvoeren</b>			
5211	Hemelwaterafvoer pvc		77,00m1	3
<b>54</b>	<b>Gassen</b>			
5410	Gasleidingnet compleet		1,00pst	3



**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

Code	Element	Locatie	HvhEhd	Conditie
<b>90</b>	<b>Terrein</b>			
9041	Terreinverharding betontegels		118,00m2	3
9052	Buitenriolering gres		1,00pst	4
<b>99</b>	<b>Algemeen</b>			
9999	Klachtenonderhoud		1,00pst	9
9999	Overig contractueel onderhoud		1,00pst	9

## Bevindingen NEN 2767

Voorbeeld • Voorbeeld mjob

Voorbeeldstraat 1  
1234 AA Amsterdam

### Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Prijs per eenheid:	De gehanteerde prijs per eenheid.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 3-10-2016

**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

**Conditie 5**

**5124 Schoorsteenpijp asbestcement**

B8EM01 Breuk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	

Activiteit:	2017	Hvh	Totaal
Verwijderen schoorsteenpijp		1,00 pst	€ 500



**Conditie 4**

**4711 Dakbedekking bitumen (hoofddak)**

B6GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	

Activiteit:	2017	Hvh	Totaal
Reinigen/opharken grind		513,00 m2	€ 180



**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

**Conditie 4**

**4711 Dakbedekking bitumen (hoofddak)**

B6GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	

Activiteit:	2021	Hvh	Totaal
Vervangen dakbedekking bitumen geballast		513,00 m2	€ 30.780

Hoewel er geen materiaal intrinsieke gebreken zijn geconstateerd (zoals open naden, craquelé of zichtbare inlage), nadert de dakbedekking het einde van zijn theoretische levensduur.



**5124 Loodslabben/loketten**

B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	

Activiteit:	2021	Hvh	Totaal
Vervangen loodslab/loket schoorsteen		32,00 m1	€ 1.283



Voorbeeld • Voorbeeld mjop  
 Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam

**Conditie 4**

**5124 Schoorsteen metselwerk**

B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	

Activiteit:	2017	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk schoorsteen		3,00 st	€ 1.147



**9052 Buitenriolering gres**

K5GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Vervangen buiteriolering gres->pvc		12,00 pst	€ 15.000



**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

**Conditie 3**

**4111 Gevelafwerking voegwerk platvol**

B8SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk platvol		497,00 m2	€ 21.595



**4622 Binnenschilderwerk totaal**

B11EM04 Kale delen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk metaal		2,00 pst	€ 1.450



**5211 Hemelwaterafvoer pvc**

K5GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Vervangen hemelwaterafvoer pvc		77,00 m1	€ 2.760

Het is bekend dat de hemelwaterafvoeren van tijd tot tijd lekken, met name op de doorvoeren in de kelder. Geadviseerd wordt de hemelwaterafvoeren regelmatig te controleren op verstoppingen.



Voorbeeld • Voorbeeld mjop  
 Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam

**Conditie 3**

**9041 Terreinverharding betontegels**

B12SC06 Verzakking, kuilvorming

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit:	2017	Hvh	Totaal
Herstraten betontegels		118,00 m2	€ 590



**Conditie 2**

**2320 Vloerconstructie beton**

B4SM02 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	

Activiteit:	2017	Hvh	Totaal
Aanhelen vloerconstructie		1,00 pst	€ 500

Er is plaatselijk wapening, a.g.v. onvoldoende betondekking, zichtbaar.



**3120 Raamdorpel tegels**

B7SM01 Afbrokkelen afboeren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	

Activiteit:	2017	Hvh	Totaal
Herstellen voegwerk		1,00 pst	€ 350





**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

**Conditie 2**

**4621 Buitenschilderwerk totaal**

B11SB06 Blazen, blaren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	

Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk hout dekkend		33,00 m2	€ 1.184
Blazen op schilderwerk van bergingskozijn			



**Conditie 1**

**4112 Gevelbekleding volkern**

B8GB01 Bevestiging secundair, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	2	1	

Activiteit:	2035	Hvh	Totaal
Vervangen gevelbekleding volkern		12,00 m2	€ 2.302



**4711 Dakbedekking bitumen (luifels)**

B6GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	3	1	

Activiteit:	2030	Hvh	Totaal
Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast		4,00 m2	€ 240



Totaal object	€ 79.861
BTW	€ 16.771
<b>Totaal inclusief BTW</b>	<b>€ 96.631</b>



## Jaarplan 2017

### Voorbeeld • Voorbeeld mjob

Voorbeeldstraat 1  
1234 AA Amsterdam

#### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 3-10-2016

**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	HvhEhd	2017
<b>23</b>	<b>Vloeren</b>			
■ 2320	Vloerconstructie beton	Aanhelen vloerconstructie Beschadiging	1,00pst	€ 500
<b>31</b>	<b>Buitenwandopeningen</b>			
■ 3120	Raamdorpel tegels	Herstellen voegwerk Afbrokkelen afboeren	1,00pst	€ 350
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
■ 4711	Dakbedekking bitumen (hoofddak)	Reinigen/opharken grind Aangroei mos, algen	513,00m2	€ 180
<b>51</b>	<b>Warmteopwekking</b>			
■ 5124	Schoorsteen metselwerk	Vervangen voegwerk schoorsteen Scheuren constructief	3,00st	€ 1.147
■ 5124	Schoorsteenpijp asbestcement	Verwijderen schoorsteenpijp Breuk	1,00pst	€ 500
<b>90</b>	<b>Terrein</b>			
■ 9041	Terreinverharding betontegels	Herstraten betontegels Verzakking, kuilvorming	118,00m2	€ 590
<b>99</b>	<b>Algemeen</b>			
9999	Klachtenonderhoud	Klachtenonderhoud Niet beoordeeld	2050,00BVO	€ 1.538
9999	Overig contractueel onderhoud	Contract Niet beoordeeld	1,00pst	€ 6.198
Totaal object				€ 11.002
BTW				€ 2.311
Totaal inclusief BTW				€ 13.313

## Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

Voorbeeld • Voorbeeld mjop

Voorbeeldstraat 1  
1234 AA Amsterdam

### Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 3-10-2016

**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

Code	Hoofdgroep	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
22	Binnenwanden							€ 1.358				€ 1.358
23	Vloeren	€ 500										€ 500
31	Buitenwandopeningen	€ 350							€ 6.730			€ 7.080
41	Buitenwandafwerkingen		€ 66					€ 905	€ 21.661			€ 22.632
46	Schilderwerk			€ 1.184	€ 1.450		€ 900			€ 2.284		€ 5.818
47	Dakafwerkingen	€ 180		€ 180		€ 34.402		€ 180		€ 180		€ 35.120
51	Warmteopwekking	€ 1.647				€ 1.283						€ 2.930
52	Afvoeren				€ 2.760							€ 2.760
90	Terrein	€ 590					€ 590				€ 15.000	€ 16.180
99	Algemeen	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 77.358
<b>Totaal object</b>		<b>€ 11.002</b>	<b>€ 7.802</b>	<b>€ 9.099</b>	<b>€ 11.946</b>	<b>€ 43.421</b>	<b>€ 9.226</b>	<b>€ 10.178</b>	<b>€ 36.126</b>	<b>€ 10.199</b>	<b>€ 22.736</b>	<b>€ 171.736</b>
<b>BTW</b>		<b>€ 2.311</b>	<b>€ 1.638</b>	<b>€ 1.911</b>	<b>€ 2.509</b>	<b>€ 9.118</b>	<b>€ 1.937</b>	<b>€ 2.137</b>	<b>€ 7.586</b>	<b>€ 2.142</b>	<b>€ 4.775</b>	<b>€ 36.065</b>
<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>€ 13.313</b>	<b>€ 9.440</b>	<b>€ 11.010</b>	<b>€ 14.455</b>	<b>€ 52.540</b>	<b>€ 11.163</b>	<b>€ 12.315</b>	<b>€ 43.712</b>	<b>€ 12.341</b>	<b>€ 27.510</b>	<b>€ 207.801</b>

## Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

Voorbeeld • Voorbeeld mjop

Voorbeeldstraat 1  
1234 AA Amsterdam

### Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Startjaar en cyclus:	In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.
Totaal:	De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 3-10-2016

**Voorbeeld • Voorbeeld mjpg  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	HvhEhd	Stj	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
<b>22 Binnenwanden</b>															
2221	Binnenwanden asbestcementplaat														
	Afvoeren plafondafwerking asbestcement	0,60m3	2023								€ 533				€ 533
	Vervangen plafondafwerking asbestcement -> gips	12,00m2	2023								€ 825				€ 825
					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.358	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.358
<b>23 Vloeren</b>															
2320	Vloerconstructie beton														
■	Aanhelen vloerconstructie	Beschadiging	1,00pst	2017	€ 500										€ 500
					€ 500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 500
<b>31 Buitenwandopeningen</b>															
3120	Raamdorpel tegels														
■	Herstellen voegwerk	Afbrokkelen afboeren	1,00pst	2017	€ 350										€ 350
	Vervangen raamdorpel tegelwerk		86,00m1	2024 40								€ 6.730			€ 6.730
					€ 350	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.730	€ 0	€ 0	€ 7.080
<b>41 Buitenwandafwerkingen</b>															
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol														
■	Vervangen voegwerk platvol	Erosie, verwerking, verzanding	497,00m2	2024 40								€ 21.595			€ 21.595
4112	Gevelbekleding volkern														
	Reinigen gevelbekleding volkern	Geen gebreken geconstateerd	12,00m2	2018 6		€ 66						€ 66			€ 132
4113	Gevelbekleding asbestcementplaat														
	Afvoeren plafondafwerking asbestcement		0,40m3	2023							€ 355				€ 355
	Vervangen gevelafwerking asbestcement -> hout	Geen gebreken geconstateerd	8,00m2	2023 48							€ 550				€ 550
					€ 0	€ 66	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 905	€ 21.661	€ 0	€ 0	€ 22.632

**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	HvhEhd	Stj	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal	
<b>46 Schilderwerk</b>																
4621	Buitenschilderwerk totaal															
	Groot schilderwerk betonband	Geen gebreken geconstateerd	5,00m2	2025	12								€ 120		€ 120	
	Groot schilderwerk betonconstructie balkon	Geen gebreken geconstateerd	1,00m2	2025	12										€ 0	
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond	Geen gebreken geconstateerd	41,00m2	2025	12								€ 980		€ 980	
■	Groot schilderwerk hout dekkend	Blazen, blaren	33,00m2	2019	6			€ 1.184					€ 1.184		€ 2.368	
	Groot schilderwerk metaal	Geen gebreken geconstateerd	9,00st	2022	6					€ 900					€ 900	
4622	Binnenschilderwerk totaal															
■	Groot schilderwerk metaal	Kale delen	2,00pst	2020	7				€ 1.450						€ 1.450	
						€ 0	€ 0	€ 1.184	€ 1.450	€ 0	€ 900	€ 0	€ 0	€ 2.284	€ 0	€ 5.818
<b>47 Dakafwerkingen</b>																
4711	Dakbedekking bitumen (hoofddak)															
■	Reinigen/oparken grind	Aangroei mos, algen	513,00m2	2017	2	€ 180		€ 180		€ 180		€ 180		€ 180	€ 898	
■	Vervangen dakbedekking bitumen geballast	Aangroei mos, algen	513,00m2	2021	25				€ 30.780						€ 30.780	
4711	Dakrandafwerking aluminium trim															
	Vervangen daktrim aluminium (hoofddak)	Geen gebreken geconstateerd	135,00m1	2021	25				€ 3.443						€ 3.443	
						€ 180	€ 0	€ 180	€ 0	€ 34.402	€ 0	€ 180	€ 0	€ 180	€ 0	€ 35.120
<b>51 Warmteopwekking</b>																
5124	Loodslabben/loketten															
■	Vervangen loodslab/loket schoorsteen	Erosie, verwerking, verzanding	32,00m1	2021	25				€ 1.283						€ 1.283	
5124	Schoorsteen metselwerk															
■	Vervangen voegwerk schoorsteen	Scheuren constructief	3,00st	2017	50	€ 1.147									€ 1.147	
5124	Schoorsteenpijp asbestcement															
■	Verwijderen schoorsteenpijp	Breuk	1,00pst	2017		€ 500									€ 500	

**Voorbeeld • Voorbeeld mjpg  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	HvhEhd	Stj	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal	
					€ 1.647	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.283	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.930	
<b>52 Afvoeren</b>																
5211	Hemelwaterafvoer pvc															
■	Vervangen hemelwaterafvoer pvc	Verval tussen 50%-75% van de levensduur	77,00m1	2020	25			€ 2.760							€ 2.760	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.760	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.760	
<b>90 Terrein</b>																
9041	Terreinverharding betontegels															
■	Herstraten betontegels	Verzakking, kuilvorming	118,00m2	2017	5	€ 590				€ 590					€ 1.180	
9052	Buitenriolering gres															
■	Vervangen buiteriolering gres->pvc	Verval meer dan 87,5% van de levensduur	12,00pst	2026	50									€ 15.000	€ 15.000	
						€ 590	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 590	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.000	
														€ 15.000	€ 16.180	
<b>99 Algemeen</b>																
9999	Klachtenonderhoud															
	Klachtenonderhoud	Niet beoordeeld	2050,00BVO	2017	1	€ 1.538	€ 1.538	€ 1.538	€ 1.538	€ 1.538	€ 1.538	€ 1.538	€ 1.538	€ 1.538	€ 15.375	
9999	Overig contractueel onderhoud															
	Contract	Niet beoordeeld	1,00pst	2017	1	€ 6.198	€ 6.198	€ 6.198	€ 6.198	€ 6.198	€ 6.198	€ 6.198	€ 6.198	€ 6.198	€ 61.983	
						€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 7.736	€ 77.358	
Totaal object						€ 11.002	€ 7.802	€ 9.099	€ 11.946	€ 43.421	€ 9.226	€ 10.178	€ 36.126	€ 10.199	€ 22.736	€ 171.736
BTW						€ 2.311	€ 1.638	€ 1.911	€ 2.509	€ 9.118	€ 1.937	€ 2.137	€ 7.586	€ 2.142	€ 4.775	€ 36.065
Totaal inclusief BTW						€ 13.313	€ 9.440	€ 11.010	€ 14.455	€ 52.540	€ 11.163	€ 12.315	€ 43.712	€ 12.341	€ 27.510	€ 207.801



## Kapitalisatie 10 - Jaren

Voorbeeld • Voorbeeld mjop

Voorbeeldstraat 1  
1234 AA Amsterdam

### Toelichting:

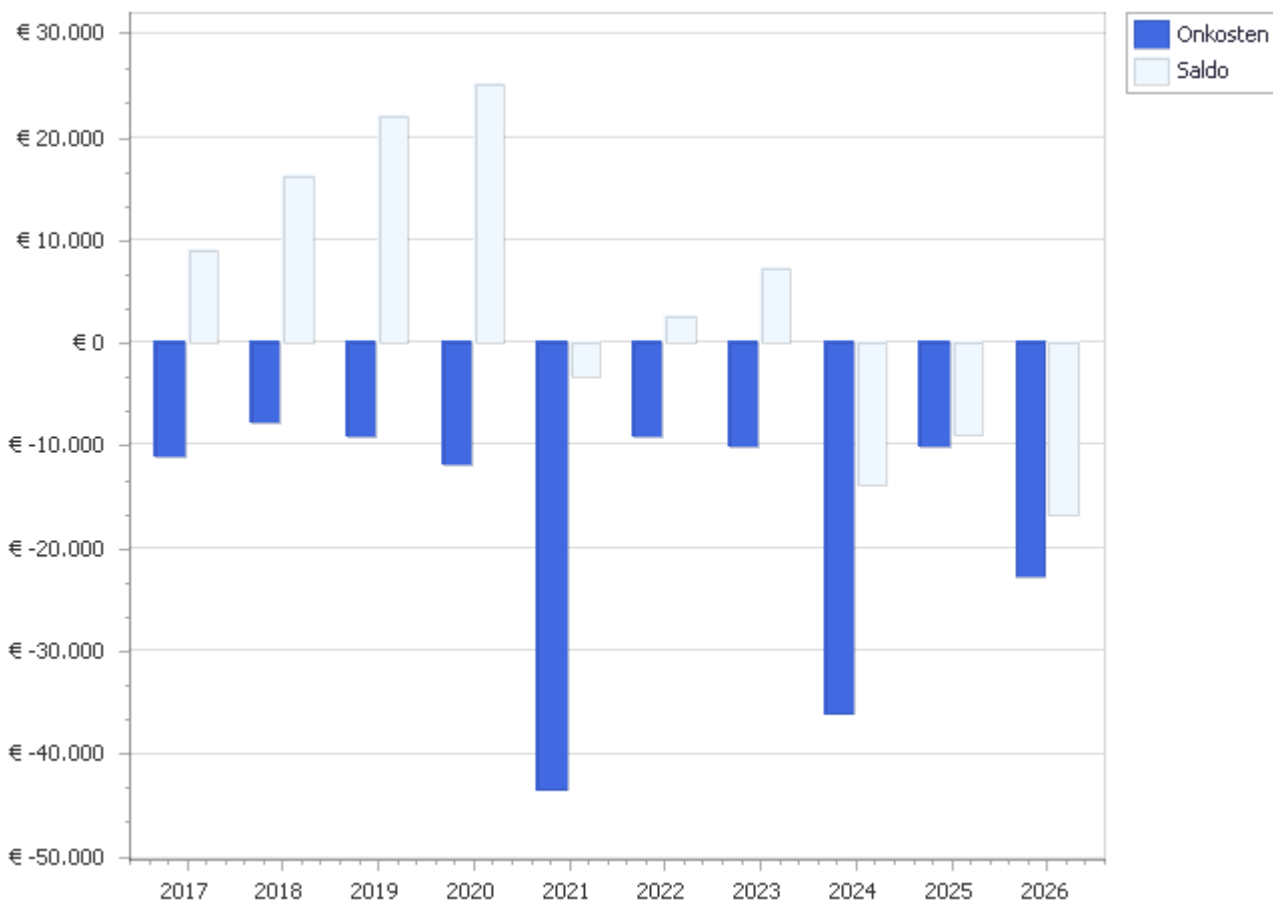
Onkosten:	De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.
Reservering:	De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.
Saldo:	Dit is het opgebouwde banksaldo. Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 3-10-2016

**Voorbeeld • Voorbeeld mjob  
Voorbeeldstraat 1 • Amsterdam**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2017	€ -11.002	€ 15.000	€ 8.998
2018	€ -7.802	€ 15.000	€ 16.196
2019	€ -9.099	€ 15.000	€ 22.096
2020	€ -11.946	€ 15.000	€ 25.150
2021	€ -43.421	€ 15.000	€ -3.271
2022	€ -9.226	€ 15.000	€ 2.503
2023	€ -10.178	€ 15.000	€ 7.325
2024	€ -36.126	€ 15.000	€ -13.801
2025	€ -10.199	€ 15.000	€ -9.000
2026	€ -22.736	€ 15.000	€ -16.736
	€ -171.736	€ 150.000	



## LEVERINGSVOORWAARDEN

### OVEREENKOMST

#### 1. ALGEMEEN

- 1.1 ADAKeur (hierna te noemen: "ADA") neemt op zich om in opdracht van de opdrachtgever vastgoedobjecten te inspecteren, de resultaten van deze inspectie(s) eventueel vast te leggen in een inspectierapport en dit rapport ter beschikking te stellen aan de opdrachtgever.
- 1.2 De door ADA gehanteerde algemene voorwaarden maken onderdeel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst c.q. opdracht. De opdrachtgever verklaart bekend te zijn met deze algemene voorwaarden alsmede de inhoud daarvan te aanvaarden. Opdrachtgever verklaart voorts dat hij voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst c.q. opdracht een exemplaar van de door ADA gehanteerde algemene voorwaarden ter hand gesteld heeft gekregen, althans deze bij het aangaan van de opdracht langs elektronische weg heeft ingezien en aanvaard.

#### 2. VERSTREKKEN VAN OPDRACHT EN PLANNING

- 2.1 Opdrachten met betrekking tot het uitvoeren van Energie Prestatie Adviezen (EPA), aankoopkeuringen, verkoopkeuringen, opleveringskeuringen en meerjarenonderhoudsplannen voor Vereniging van Eigenaren worden aan ADA verstrekt middels het internetaanvraagformulier waarop alle relevante informatie met betrekking tot de te inspecteren object(en) zijn vermeld.
- 2.2 ADA heeft het recht de uit de overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden in meer of mindere mate door derden te laten verrichten, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen. Indien er gebruik wordt gemaakt van de diensten van een derde partij, zijn ook de algemene voorwaarden van die partij van toepassing op de werkzaamheden waar die partij mee gemoeid is.
- 2.3 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door ADA worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.
- 2.4 De opdrachtgever draagt er zorg voor dat alle gegevens waarvan ADA aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan ADA worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan ADA zijn verstrekt, heeft ADA het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en/of de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de opdrachtgever in rekening te brengen.
- 2.5 ADA is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, welke direct voort vloeit uit door opdrachtgever en/of verkoper verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens.
- 2.6 De opdrachtgever garandeert dat ADA vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke. Indien door ADA, om toegang tot het object te verkrijgen, de sleutels ergens moeten worden afgehaald en/of retour gebracht of er wachttijden ontstaan, heeft ADA het recht de hiermee gepaard gaande kosten in rekening te brengen.
- 2.7 De opdrachtgever voorziet ADA van alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk verrichten van een inspectie.
- 2.8 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger een sleutelverklaring opstellen en gereed hebben. De sleutelverklaring vrijwaart ADA tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van ADA.
- 2.9 Indien er bij de inspectie een andere gevaar zettende situatie (waaronder begrepen niet hecht gebonden asbest) wordt aangetroffen, dan is ADA gerechtigd de werkzaamheden op te schorten en de opdracht te ontbinden.

#### 3. AARD VAN DE INSPECTIE

- 3.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.
- 3.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. ADA zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. ADA geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
- 3.3 De objecten worden door ADA, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.
- 3.4 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbodwetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door ADA. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.
- 3.5 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door ADA, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door ADA.
- 3.6 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door ADA, behoudt ADA zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.
- 3.7 Indien een inspectie, wegens onder artikel 3.6 omschreven omstandigheden, geen doorgang kan vinden, moet worden afgebroken, of slechts gedeeltelijk kan worden uitgevoerd zal deze inspectie wel in rekening worden gebracht. Er zal dan een hernieuwde inspectie en/of een vervolgininspectie plaatsvinden. Deze hernieuwde en/of vervolgininspectie zal door ADA worden uitgevoerd conform de in onderhavige overeenkomst omschreven voorwaarden en tarieven.
- 3.8 Indien door ADA inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwoonderdelen moeten worden meegekeurd. In onderhavige situaties behoudt ADA zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.
- 3.9 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.
- 3.10 Sinds 1994 geldt in Nederland een verbod op de toepassing van asbest. In woningen/objecten gebouwd tot 1994 zijn mogelijk asbesthoudende materialen aanwezig. Het opsporen van asbest (asbestinventarisatie) en het benoemen hiervan in de rapportage valt buiten de reikwijdte van een bouwkundige keuring omdat dit werkzaamheden zijn die vallen onder een asbestonderzoek, dat uitgevoerd dient te worden door een asbestspecialist. Dit specialistische onderzoek houdt onder andere laboratoriumonderzoek in, voor het daadwerkelijk vaststellen van asbest. Voor eventuele schade, welke voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest in de woning/het object wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- 3.11 Onder de inspectie vallen in eerste instantie geen andere objecten dan de woning en externe ruimtes die aan de woning vast zitten. Uitgesloten is de terrein- en tuininrichting. Als losse objecten (zoals een schuur, tuinhuis, carport etc.) toch gekeurd dienen te worden, geeft ADA dit duidelijk weer in de opdrachtbevestiging.

#### 4. AARD VAN DE RAPPORTAGE

- 4.1 De bevindingen van de inspecties met uitzondering van de opleveringskeuringen en meeloopkeuringen worden vastgelegd in het inspectierapport. Tenzij anders overeengekomen, worden deze rapportages alle digitaal verzonden.
- 4.2 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, wordt dit in het rapport vermeld.
- 4.3 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object door een specialist c.q. expert op een bepaald gebied dienen te worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden aangegeven.
- 4.4 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de ADA, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.
- 4.5 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging.
- 4.6 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden.
- 4.7 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodeken worden uitsluitend door ADA aangebracht.
- 4.8 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door ADA opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan ADA door te geven. Tenzij binnen 2 weken wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan ADA kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. ADA heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.
- 4.9 ADA stelt alle keuringsrapporten in eerste instantie op in het Nederlands. Als er een Engels rapport wordt besteld, worden de teksten vertaald. Het Nederlandse rapport blijft echter leidend. ADA is niet verantwoordelijk voor misvattingen of verschil in interpretaties als gevolg van deze vertaling.



## ALGEMENE VOORWAARDEN

### 1. WERKINGSFFEER

- 1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met ADAKeur, hierna te noemen ADA, en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard.
- 1.2 Voor zover in een overeenkomst niet anders is overeen gekomen, zullen uitsluitend de algemene voorwaarden van toepassing zijn.

### 2. BETALINGEN EN TARIEVEN

- 2.1 De door ADA uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan afzonderlijk bevestigde tarieven.
- 2.2 ADA behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het C.B.S. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.
- 2.3 Alle door ADA opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn inclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij ADA bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.
- 2.4 Behoudens wanneer op de factuur anders is vermeld, zijn facturen betaalbaar binnen 14 dagen na de factuurdatum.
- 2.5 Na het verstrijken van de betalingstermijn is de opdrachtgever in verzuim en is de opdrachtgever ADA rente verschuldigd van 1,5% per maand voor elke maand of gedeelte daarvan dat de betaling uitblijft, zonder dat voorafgaande ingebrekestelling nodig zal zijn.
- 2.6 De opdrachtgever is voorts aan ADA alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten verschuldigd indien de opdrachtgever een opeisbaar verschuldigde som ondanks aanmaning niet voldoet en ADA de vordering aan derden uit handen geeft.
- 2.7 De opdrachtgever heeft niet het recht een eventuele tegenvordering met de vordering van ADA te compenseren. Alle betalingen dienen derhalve zonder enige aftrek of schuldvergelijking plaats te vinden.
- 2.8 In geval van liquidatie, faillissement of surseance van betaling van de opdrachtgever zullen de vorderingen van ADA en de verplichtingen van de opdrachtgever jegens ADA onmiddellijk opeisbaar zijn.
- 2.9 Door de opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter afdoening in de eerste plaats van alle verschuldigde rente en kosten, in de tweede plaats van opeisbare facturen die het langst open staan, zelfs al vermeldt de opdrachtgever dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.

### 3. ANNULEREN EN/OF VERZETTEN INSPECTIES

- 3.1 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht na de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding gelijkwaardig aan het factuurbedrag verschuldigd.
- 3.2 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht op de inspectiedag of de werkdag voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding van 75% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.
- 3.3 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding van 50% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.
- 3.4 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht meer dan twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA geen annuleringvergoeding verschuldigd.
- 3.5 Bij verzetten door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht op de inspectiedag of de werkdag voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een verzetsvergoeding van 25% extra, bovenop het overeengekomen factuurbedrag, verschuldigd.
- 3.6 Bij verzetten door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een verzetsvergoeding van 10% extra, bovenop het overeengekomen factuurbedrag, verschuldigd.
- 3.7 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan ADA niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
- 3.8 Indien de opdrachtgever en/of bewoner en/of diens vertegenwoordiger niet aanwezig zijn op de overeengekomen inspectiedatum- en tijdstip, en hierdoor de overeengekomen inspectie geen doorgang kan vinden, is de opdrachtgever, zonder dat deze recht heeft op een inspectie op een nader vast te stellen moment, het met ADA overeengekomen inspectietarief zonder enige korting verschuldigd.
- 3.9 Indien ADA niet binnen redelijke tijd aanwezig kan zijn zal de inspectie geen doorgang vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht.
- 3.10 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. ADA heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van ADA, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

### 4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

- 4.1 De opdrachtgever dient klachten en/of schaden en/of aansprakelijkheidstellingen binnen drie maanden na ontdekking schriftelijk aan ADA mede te delen, bij gebreke waarvan de opdrachtgever er geen beroep meer op kan doen dat ADA tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst c.q. opdracht.
- 4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming".
- 4.3 Het aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming dient binnen veertien dagen na dagtekening van de toezending daarvan door ADA volledig, goed leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan ADA te worden geretourneerd, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn wettelijke vorderingsrechten verliest. Niet volledige en/of niet leesbare en/of niet naar waarheid ingevulde en/of niet geparafeerde en/of niet ondertekende aanmeldingsformulieren zullen door ADA niet in behandeling worden genomen en leiden eveneens tot rechtverlies van opdrachtgever als hiervoor bedoeld.
- 4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. ADA behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

### 5. AANSPRAKELIJKHEID

- 5.1 ADA is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook en door wie dan ook geleden, voortvloeiende uit, of in verband staande met door ADA geleverde diensten, tenzij dergelijke schade te wijten is aan eigen opzet of grove schuld van ADA en/of medewerkers van ADA.
- 5.2 ADA is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzwegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object. ADA is ook niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
- 5.3 ADA is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en niet voor rekening van ADA behoren te komen, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 5.4 Indien opdrachtgever al schade mocht vorderen, zal diens eigen risico € 500,- bedragen, met dien verstande dat hij deze schade in ieder geval zelf draagt.
- 5.5 Eventuele aansprakelijkheid van ADA zal te allen tijde beperkt blijven tot de volgende bedragen:  
A: voor uitgevoerde bouwtechnische keuringen en rapportages, uitgevoerde expertises en alle daarmee samenhangende werkzaamheden, tot een bedrag van maximaal € 4.500,00;  
B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen tot het aan de opdrachtgever in rekening gebrachte of nog in rekening te brengen factuurbedrag, met dien verstande dat de door ADA aan de opdrachtgever te betalen schadevergoeding nooit hoger zal zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van ADA aan haar zal worden uitgekeerd.
- 5.6 Indien ADA op schade wordt aangesproken, dan is zij onder voorbehoud van alle rechten gerechtigd, doch niet verplicht om de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen..

### 6. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

- 6.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surseance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft ADA het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomstig recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 6.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangeteekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de ADA verder toekomstige rechten heeft ADA het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van ADA op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat ADA tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkliedenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.



## **7. EIGENDOMSRECHTEN**

- 7.1 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij ADA en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. ADA en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

## **8. GESCHILLEN**

- 8.1 Op alle met ADA gesloten overeenkomsten en op alle aan ADA verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk tussen partijen anders is overeengekomen, Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Alle geschillen, daaronder begrepen welke slechts door één zodanig worden beschouwd, welke tussen ADA en opdrachtgever mochten ontstaan in verband met de overeenkomst c.q. opdracht en/of uitvoerisels daarvan en welke door partijen niet in der minne kunnen worden geregeld, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde sector van de rechtbank te Utrecht.
- 8.3 ADA is gerechtigd om deze algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen. Voor zover de opdrachtgever in gevolge artikel 6.235 BW geen beroep kan doen op de vernietigingsgronden zoals bedoeld in artikel 6.233 en 6.234 BW is terhandstelling van de gewijzigde algemene voorwaarden niet noodzakelijk voor de toepasselijkheid daarvan.

## **9. OPDRACHTCLAUSULE ENERGIELABEL**

- 9.1 De gegevens bij een Energie Prestatie Advies die worden opgenomen in het monitoringsbestand zullen worden geregistreerd bij Agentschap NL. Na afronding van de opdracht kan een certificerende instelling de woning of het gebouw nog een keer willen bezoeken voor controle op de kwaliteit van het afgegeven energielabel of maatwerkadvies. De opdrachtgever zal op verzoek van de certificerende instelling toegang tot zijn woning of gebouw verlenen.

